

Rénover

l'immobilier

ÉDITORIAL



MAD IN FRANCE !

Chères lectrices, Chers lecteurs, je vous souhaite une bonne année 2012, pour vous et vos proches. Une bonne année en dépit des Cassandra qui nous promettent une année de tous les dangers. Une bonne année 2 A+ : Amour et Avenir.

Cet avenir pourrait se dessiner au travers du « made in France ».

Ce concept, qui s'invite dans les débats publics, vient nous rappeler que dans un monde globalisé, le rattachement à la production d'un territoire, à une « marque pays » qui en incarne l'identité profonde peut constituer un facteur clé de compétitivité. Cela permet à un pays de s'élever, en misant sur l'image forte dont il bénéficie auprès des consommateurs que sont aussi les touristes. L'immobilier est l'une de nos principales industries, avec près de 350 000 salariés et représente plus de 15 % du PIB en direct. Mais alors pourquoi les hommes politiques s'acharnent à vouloir punir l'immobilier, principalement la fiscalité sur les plus-values. Que l'on ne vienne pas se plaindre si le niveau des transactions s'effondre au risque de remettre en cause le parcours résidentiel tant promis aux Français. On augmente la TVA sur les travaux de rénovation dans les logements. Cela se chiffrera en plusieurs dizaines de milliers d'emplois supprimés. Ces mêmes emplois que l'on essaye, à grands renforts de subventions, d'arracher aux pays « émergents ». D'autant que les effets induits sont beaucoup plus conséquents qu'on ne le pense. Car l'immobilier alimente en fait deux industries : celle des acteurs du bâtiment et celle du tourisme très liée à la notion de patrimoine en France. 75 millions de visiteurs dans notre pays, dont 30 millions pour la capitale, nombre d'entre eux viennent admirer nos anciennes et historiques pierres, soigneusement entretenues pour la plupart par des propriétaires privés. Soyons sincères, si les touristes visitent aujourd'hui la France, ce n'est sûrement pas pour admirer les barres HLM des années 60. Ni celles de Sarcelles, si chères à DSK qui y venait de temps en temps faire le plein de voix avant de s'en retourner place des Vosges. Les touristes ne viennent pas non plus pour se pâmer devant la tour Montparnasse, verrue des années 70 plantée au cœur de ce qui fut l'un des quartiers artistiques de la capitale. Non, ils viennent respirer l'atmosphère si particulière de Paris, celle du quartier latin, des grands boulevards, de Montmartre... Une atmosphère que des promoteurs-rénovateurs ont entretenue depuis près d'un demi-siècle en contribuant à la rénovation de centaines d'immeubles, accompagnés par des propriétaires privés, suivis par les investisseurs institutionnels qui leur ont emboîté le pas pour faire de la « valorisation de patrimoine ». À ne pas confondre avec la valorisation DU patrimoine ! Il ne faut pas se tromper de combat. Le mauvais goût n'a pas sa place ! Notre pays ne saurait se satisfaire d'une culture éphémère du type Courchevel et ses magnifiques chalets savoyards... où le menu est en russe et la bouteille de Beaujolais nouveau au prix du Château Pétrus. La France que les touristes aiment c'est la France de toutes les régions, des châteaux rénovés par des propriétaires qui souvent leur consacrent leurs vies, des chambres d'hôtes, des petits villages fleuris, des vignobles... Notre avenir repose sur l'authenticité de notre pays. Et l'authenticité passe par la pierre, le cœur et la transmission !

Christian Mahout

SOMMAIRE

ACTUALITÉS :

Un recul de 15% des transactions en 2012 . .p.2
Les profits immobiliers ont progressé de 60% en 10 ansp.4

FLASH :

Attali veut une taxe sur le patrimoine immobilier .p.2
Les artisans du bâtiment craignent la perte de 10 000 emploisp.3

ÉVÈNEMENT :

Le coût du programme Logement des candidats à la Présidentielle . . .p.6 et 7

Pensez
développement
durable et
téléchargez la lettre
sur le site
renover-immobilier.fr

Rénover l'immobilier

est une publication bimestrielle éditée par
Editions Immobilières

Directeur de la publication :
Christian Mahout

Rédacteurs :
François Aldon, Marie Boukhobza,
Christian Mahout.



Un recul de 15 % des transactions anticipé en 2012

C'est plutôt la grise mine chez les agents immobiliers en ce début d'année. Après l'année record de 2011, avec 832 000 transactions enregistrées sur le marché de l'immobilier ancien selon la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), les professionnels s'attendent à un recul d'environ 15% du volume de ventes. Une baisse qui s'explique notamment par la suppression du Prêt à Taux Zéro+, de la réforme de

la taxation des plus-values immobilières, du durcissement des critères d'octroi des crédits, d'une baisse du moral des ménages et, dans une moindre mesure, de l'attentisme qui prévaut avant toute élection présidentielle. Côté prix, c'est le flou le plus total. La Fnaim s'attend à une baisse de 5% des valeurs en 2012 et va même anticiper une chute de 10% des prix sur la capitale, un calcul « mathématique » en réponse à la forte hausse de ces dernières années dans la capitale. En revanche, pour Century 21, en dépit de la période économique morose, peu favorable à accroître le nombre de propriétaires en France, la demande restera « soutenue pour ceux qui peuvent encore acheter ». Le réseau table ainsi sur « une pénurie de l'offre qui contribue à provoquer de nouvelles tensions sur les prix, aboutissant à une hausse de 2 à 3 % sur l'année 2012 ».

IDF : volumes en baisse, prix stables

36 900 logements anciens. C'est le nombre de logements vendus en Ile-de-France entre août et octobre 2011 en Ile-de-France, soit une baisse de -6 % par rapport à la même période de l'année 2010. Selon la Chambre des Notaires de Paris et de l'Ile-de-France, la baisse est de -9 % par rapport aux 40 600 transactions conclues en moyenne de 1999 à 2007. Comme les mois précédents, le ralentissement des ventes le plus sensible se situe à Paris (-12 % par rapport à 2010, -23 % par rapport à la période de référence) et les Hauts-de-Seine (respectivement -16 % et -9 % de baisse). Le rythme annuel de la hausse des prix continue à se réduire. Il est désormais de +11,2 % à fin octobre 2011 (contre +11,9 % il y a 1 mois et 12,9 % au printemps) tous logements confondus en Ile-de-France. La réduction la plus significative a lieu à Paris (+17,9 % de hausse au lieu de +19,2 % le mois dernier et +21,9 % en juin) mais le rythme ralentit également en Petite Couronne (+10,9 % contre +11,7 % en septembre) et en Grande Couronne (+6,1 % contre +6,3 % en septembre).

■ Attali veut une taxe exceptionnelle sur le patrimoine immobilier

Dans son dernier ouvrage, paru aujourd'hui, intitulé « Candidats répondez ! », Jacques Attali avance des mesures chocs pour réduire le déficit public. Il propose notamment la suppression d'une grande partie des subventions au logement social. Côté recettes, l'ancien sherpa de François Mitterrand plaide pour la création d'un impôt de 1,5 % du patrimoine financier, immobilier et d'autres types, sans aucune exonération. Étalaé sur dix ans, il « suffirait à rembourser la totalité de la dette publique », précise Jacques Attali. D'autres sources de recettes sont également envisagées, comme la vente d'une part plus au moins grande du patrimoine immobilier de l'Etat et des collectivités locales...

■ Aux Etats-Unis, l'immobilier est une priorité

Le vice-président du comité de politique monétaire de la banque centrale américaine (Fed), William Dudley, a souligné que l'immobilier devait être une priorité à Washington pour aider l'économie à croître plus vite. Dans un discours, il a plaidé pour un ensemble de mesures qui permettraient aux candidats à l'achat de trouver plus facilement un emprunt immobilier, et aux emprunteurs de contracter de nouveaux prêts à des taux plus bas... « La faiblesse continue de l'immobilier rend plus difficile de parvenir à une reprise économique vigoureuse », a-t-il déclaré. La Fed a transmis au Congrès un livre blanc contenant des orientations législatives qui pourraient raviver le marché



NOUS ACHETONS

immeubles d'habitation, de bureaux et appartements Paris / Ile-de-France

106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris • Tél : 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03
E-mail : info@mti-immo.fr

■ Les artisans du bâtiment craignent la perte de 10 000 emplois

L'artisanat du bâtiment devrait perdre à lui seul «au moins 10 000 emplois en 2012», à cause des différentes mesures des plans de rigueur du gouvernement, a estimé Patrick Liébus, président de la Confédération de l'artisanat des petites entreprises du bâtiment (Capeb). « On devrait payer au deuxième semestre les conséquences des plans de rigueur », a-t-il déclaré. Outre le passage de 5,5 % à 7 % de la TVA pour les travaux de rénovation-entretien depuis le 20 décembre, le secteur devrait être affecté par l'alourdissement de la fiscalité sur les plus-values des résidences secondaires et locatives ainsi que par la suppression du prêt à taux zéro (PTZ) pour le logement ancien. Patrick Liébus craint également l'instauration d'une TVA sociale qui risquerait d'entraîner une nouvelle augmentation du taux réduit de TVA. Le patron des artisans table sur une baisse d'activité de 1 % en 2012.

■ Une allocation logement pour les boursiers à Paris

Le maire de Paris, Bertrand Delanoë, a annoncé son souhait de «créer une nouvelle allocation logement pour les étudiants boursiers» qui vivent dans le secteur privé. Elle pourrait atteindre autour de 900 euros par an», a annoncé le maire qui livrera dans l'année «600 nouveaux logements étudiants».

■ Droits de mutation : record battu à Paris

C'est un record ! Les recettes perçues à Paris sur les transactions immobilières (droits de mutation) ont connu une hausse historique en 2011 pour rapporter 1,078 milliard d'euros (brut) à la ville. Pour l'année 2011, « l'encaissement brut, c'est 1,078 milliard d'euros, c'est un chiffre historique », a reconnu Bernard Gaudillère, adjoint PS aux finances de la Mairie de Paris. Mais, « si on veut comparer avec l'an dernier, il faut enlever 41 millions qui sont un transfert de l'Etat en raison de la réforme de la taxe professionnelle, donc il reste 1,037 milliard, auquel il faut encore enlever 67 millions à payer au fonds de péréquation interdépartemental ». Au final, il restera en net 970 millions d'euros de droits de mutation à la collectivité.

Les taux d'intérêt remontent

Les taux d'intérêt des crédits immobiliers se sont établis en moyenne à 3,93% en décembre 2011 contre 3,86% en novembre, renouant avec le niveau atteint entre juillet et septembre, indique une étude de l'Observatoire Crédit Logement/CSA. «En décembre 2011, les taux ont repris 7 points de base et retrouvent ainsi le niveau auquel ils étaient entre juillet et septembre», souligne Crédit Logement, l'organe central de garantie des prêts pour le logement. Les taux d'intérêt des crédits immobiliers avaient atteint en novembre 2010 leur plus bas niveau (3,22% en moyenne) depuis 1945. La durée moyenne des prêts consentis s'est établie à 209 mois en décembre 2011, contre 210 mois en novembre et 215 mois durant le mois d'août, selon Crédit Logement. À cause d'un recentrage des prêts vers les clientèles plus aisées, le coût relatif moyen des opérations réalisées, en baisse, s'établit à 3,78 années de revenus en décembre, soit le niveau le plus bas de l'année 2011, selon les chiffres de Crédit Logement. Après une année 2010, qui avait enregistré une forte reprise des crédits immobiliers, 2011 a connu, lui, un très net ralentissement de la distribution observée depuis le troisième trimestre. Le montant des crédits immobiliers accordés par les banques devrait s'élever à environ 155 Mds€ en 2011, soit une baisse de 8% par rapport à 2010 (168,8 Mds€), selon Michel Mouillart, professeur d'économie à l'Université Paris-Ouest.

35 000 destructions d'emplois en 2012 pour la construction

35 000 – c'est le nombre de postes qui devraient être supprimés en 2012, selon les principales organisations professionnelles de la construction et du logement, suite aux « conséquences désastreuses des mesures du gouvernement ». « Le bilan risque de s'aggraver encore beaucoup plus fin 2012-début 2013, au fur et à mesure où les programmes de logements collectifs lancés en 2010 et 2011 seront livrés », indique un communiqué commun émanant de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), de la Fédération française du bâtiment (FFB), du Syndicat national des aménageurs lotisseurs (Snal) et de l'Union des maisons françaises (UMF). Parmi les mesures dénoncées figurent « la fiscalisation des plus values immobilières, la très forte réduction des avantages accordés à l'investissement locatif en 2012 puis la suppression du dispositif, la forte réduction du volume de crédit pour le prêt à taux zéro et la hausse de la TVA sur les travaux et sur l'accession sociale à la propriété de 5,5 à 7 % », soulignent de concert les professionnels.

Le marché du luxe incertain pour 2012

2011 restera comme une très belle année pour le marché de l'immobilier de luxe en France, grâce notamment à l'intérêt des investisseurs étrangers. C'est le principal enseignement d'une étude publiée par Xerfi. Mais le cabinet d'études pointe du doigt les incertitudes qui pèsent sur ce marché pour 2012. « La fin de l'année 2011 pourrait bien figurer dans les annales du secteur », souligne cette étude selon laquelle pour éviter de tomber sous le coup de la réforme des plus-values immobilières au 1er février 2012, « les vendeurs se délestent au plus vite de leurs biens ». Ainsi, entre 7 000 et 8 000 biens immobiliers de prestige (prix de vente supérieur à 1 million d'euros) ont été vendus en France en 2011. Côté clientèle, les acheteurs français investissent principalement dans des logements entre 1 et 3 millions d'euros. Pour les biens entre 5 et 10 millions d'euros, les Français ne représentent que 20 % des acheteurs, et pour les logements de plus de 10 millions d'euros, ils sont quasiment inexistantes. « Le marché dépend donc largement des clients étrangers et du dynamisme de leurs économies (notamment dans les pays émergents et du Golfe) », conclut Xerfi, pour qui les faibles perspectives de croissance mondiale en 2012 font peser des incertitudes sur le secteur, même si « à moyen terme tous les voyants sont au vert ».

Les profits immobiliers ont progressé de 60 % en 10 ans en France

De 1999 à 2009, les profits immobiliers auraient explosé de 60 % en France. C'est en tout cas le principal résultat d'une étude réalisée par Pierre Concialdi, économiste à l'institut de recherche économique et social (Ires), à la demande de Droit au Logement (DAL) et de la fondation Copernic et révélée par le journal L'Humanité. Selon ce document, « 64,7 milliards d'euros de profits monétaires ont été engendrés en France en 2010 par la location de logements, de locaux à usage professionnel ou par des activités d'intermédiation sur le marché immobilier ». Aujourd'hui, un peu plus de la moitié (55 %) des Français possèdent un bien immobilier et 11 % d'entre eux détiennent de l'immobilier de rapport, dont les deux tiers restent aux mains des 10 % les plus fortunés. Parmi les 10 % de ménages les plus fortunés, 40 % environ détiennent un patrimoine immobilier de rapport et ce taux dépasse 50 % pour les 3 % de plus grosses fortunes.

Les 60 propositions de l'UNPI à l'attention du futur ministre du logement.

60 – C'est le nombre de propositions dont s'est fendue l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), à l'attention de tous les hommes politiques qui aspirent à devenir ministre du Logement après les élections de 2012. « Les choix politiques opérés ces dernières années sont très insuffisants ou vont à contresens de ce qu'il faudrait faire pour que chacun puisse se loger », justifie Jean Perrin. La fédération suggère de créer, à l'image du « low cost » dans le transport aérien, « un concept entièrement nouveau de logements pour parvenir à moins de 1 000 €/m² », soit moins de 100 000 € pour un appartement de 100 m². S'opposant avec force à toute idée de blocage des loyers, l'UNPI souhaite également l'abolition du permis de construire dans les zones urbaines pour remédier à la pénurie de construction de logements neufs. Autre proposition concernant les HLM : la vente, en trois ans, de quelque deux millions de logements HLM à leurs locataires, soit la moitié du total, pour un prix moyen de 100 000 €, entraînant une manne financière de 200 Mds€ pour l'Etat.

Aides au logement : la fin de la hausse

L'Assemblée nationale a voté une revalorisation des aides au logement fondée sur la croissance, estimée à 1 % en 2012, et non plus sur l'inflation, ce qui se traduira par une moindre progression de ces aides et par des « économies significatives » pour le budget de l'Etat notamment. Cette mesure, incluse dans le nouveau plan de rigueur exposé lundi dernier par le Premier ministre François Fillon mais adoptée parmi les dépenses du budget 2012, se traduira par une économie de 160 millions d'euros en 2012 pour les aides personnelles au logement. L'allocation personnelle de logement (APL) représente une dépense de 15 milliards d'euros par an, dont 5,6 milliards à la charge directe de l'Etat. Elle est versée à 6 millions de ménages locataires.

La taxe sur les loyers abusifs est en place

La taxation des propriétaires pratiquant des loyers abusifs sur des logements d'une surface inférieure ou égale à 14 m² entre en vigueur, selon un décret d'application paru samedi au Journal officiel. Cette surtaxe annuelle, instituée par la Loi de finances pour 2012, s'active à partir du moment où le loyer dépasse 40 € le m². Elle vise à contrer les loyers considérés comme abusifs pour de petits logements, notamment des chambres de bonne en région parisienne, louées par des étudiants ou des personnes à faible revenu. La taxe portera sur des logements mis en location nue ou meublée pour neuf mois minimum, à l'exception des résidences avec services. La valeur du loyer de référence, fixée à 40 € (hors charges) par m² habitable, sera révisée annuellement. « Le taux de la taxe varie en fonction de l'écart constaté entre le loyer pratiqué et le loyer de référence », selon le décret.

■ Hausse de la TVA rétablie en commission... avec délais

Encore un revirement de situation... La hausse du taux réduit de TVA de 5,5 à 7 %, supprimée par le Sénat, a été rétablie dans le budget rectificatif 2011 par la commission des Finances de l'Assemblée Nationale avec un bémol : l'instauration d'un délai dans pour certains travaux dans les logements. Dans ce cas, la TVA restera à 5,5 % lorsque le devis daté a été accepté par l'auteur et le commanditaire des travaux avant le 20 décembre 2011 et qu'un acompte a été encaissé avant cette date, selon un amendement du rapport général du Budget, Gilles Carrez (UMP), voté en commission.

■ Maintien du mandat exclusif : la Fnaim satisfaite

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) s'est félicitée de la position du Sénat en faveur du maintien du mandat exclusif aux agents immobiliers. Cette mesure « vient préserver un dispositif qui présente de très nombreux avantages pour les particuliers vendeurs d'un bien immobilier ». « Le mandat exclusif [...] a depuis longtemps fait les preuves de son efficacité. Il permet aux vendeurs d'être plus exigeants en termes de garantie de résultats et de réaliser plus rapidement leur opération ».

■ Crédit immobilier : durcissement des critères d'octroi

Mauvaise nouvelle pour les candidats à l'accession à la propriété. Les banques ont resserré leurs critères d'octroi des prêts à l'habitat en novembre tandis que la demande pour ces crédits a encore diminué, selon une enquête mensuelle de la Banque de France. Une majorité des banques interrogées par la Banque de France signale une baisse ou une stabilité de la demande de crédits à l'habitat. Par rapport à octobre, davantage de banques ont constaté un durcissement modéré des critères d'attribution des crédits immobiliers (12,6 % contre 2,4 % en octobre). Les marges des banques ont légèrement augmenté tandis que les durées d'emprunt ont été réduites, souligne la Banque de France.

■ PAP pointe un léger recul des prix en novembre

En novembre 2011, les prix immobiliers reculent légèrement, selon le dernier indice PAP, avec des variations respectives de - 0,14 % pour les appartements et de - 0,17 % pour les maisons. Sur trois mois, les prix sont restés quasi-stables, en variation de - 0,09 % pour les appartements et de + 0,11 % pour les maisons. Depuis le début de l'année, la hausse des prix se limite à + 1,47 % pour les appartements et + 2,66 % pour les maisons. Les taux de négociation varient peu, passant en un mois de 4,17 % à 4,13 % pour les appartements et de 5,93 % à 5,96 % pour les maisons. Les délais moyens de transaction restent stables : il faut toujours en moyenne 5 semaines pour vendre un appartement et 7 semaines pour vendre une maison.

■ Logement intermédiaire : enjeu stratégique pour l'économie

La Chambre de commerce et d'industrie de Paris (CCIP) s'inquiète des effets de la crise du logement sur l'attractivité économique de l'Île-de-France. C'est la raison pour laquelle la CCIP se mobilise pour proposer des leviers d'action en faveur de la politique du logement métropolitain. Dans un rapport intitulé « Des logements pour les salariés en Île-de-France : un impératif de compétitivité pour la métropole », Michel Clair propose quelques pistes concrètes.

■ 6 Français sur 10 estiment qu'il est difficile de trouver un logement

60 % des Français estiment qu'il est aujourd'hui difficile de trouver un logement, selon un sondage Ipsos, réalisé pour le réseau d'agences immobilières Orpi. Le niveau des prix reste la raison principale à cet écueil. Aujourd'hui, les personnes interrogées consacrent en moyenne près d'un quart de leurs revenus à leur logement, et même plus de 30 % pour la tranche d'âge 30-29 ans. Les difficultés d'accès au crédit pointent au deuxième rang des préoccupations pour 52% d'entre eux, soit une hausse de 7 points par rapport à mars 2011

Logement vert : une plus-value de 3 à 9 %

Quelle est la valeur verte d'un logement ? L'association Cerqual répond à cette question dans une étude intitulée « La valeur verte dans le résidentiel : une réalité aujourd'hui ? » ne dressant un état des lieux des travaux réalisés sur ce sujet à l'international. Cette valeur verte, l'association la chiffre entre 3 et 9 %. La valeur verte se révèle être un « vrai levier économique ». Cerqual met ainsi en avant la meilleure occupation des bâtiments certifiés ainsi qu'un délai de signature dans le cadre de transactions plus rapide. Mais la valeur reste tout de même difficile à évaluer. Elle repose, aujourd'hui, sur deux piliers : l'énergie et les émissions de Co2. La valeur verte est, enfin, fonction de l'implication de ses usagers. « La valeur verte n'existera qu'avec la véritable prise de conscience de leur responsabilité par les habitants et les exploitants, et par la démonstration effective que le bâtiment certifié tient ses promesses », conclut Antoine Desbarrières, directeur de Qualitel.

Un nouveau groupe de travail sur le bâtiment responsable

Réglementation Bâtiment Responsable 2020 : c'est le nom du nouveau groupe de travail mis en place par Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Grenelle. La co-présidence de ce groupe a été confiée à Christian Cléret, directeur général de Poste Immo et directeur immobilier du groupe La Poste et Bernard Boyer, ancien président de Iosis. « Conformément aux objectifs qui lui sont assignés par le Plan Bâtiment Grenelle, ce groupe «RBR 2020» tirera les enseignements de la mise en oeuvre de la RT 2012 et s'assurera de l'appropriation par les acteurs professionnels des nouveaux cadres de réflexion et d'innovation dans la perspective de la généralisation des bâtiments à énergie positive et décarbonée en 2020. Il formulera des orientations pour le bâtiment de demain, sous l'angle de la performance énergétique mais également de leur conception dans les territoires, en considération des usages, de leur environnement et de leur nécessaire adaptabilité, indique Philippe Pelletier.

Le groupe de travail est composé de 21 personnalités issues du monde de l'immobilier.

JURIDIQUE

I PRÉAVIS RÉDUIT POUR TOUT LE MONDE

Les problèmes personnels du locataire, qui l'autorisent à quitter son logement en ne donnant à son propriétaire qu'un préavis réduit, peuvent concerner son époux, estime la Cour de cassation, qui fonde sa décision sur le fait que le conjoint est légalement « co-titulaire du bail ». La loi de 1989 « tendant à améliorer les rapports locatifs », précise que le préavis dû par le locataire est réduit de trois mois à un mois « en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile, ainsi que des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion ou du revenu de solidarité active ». En l'espèce, un propriétaire

réclamait le paiement de trois mois de préavis en expliquant que si l'épouse du locataire avait plus de 60 ans et des problèmes de santé, ce n'était pas le cas du mari, seul locataire en titre. Il ajoutait que les problèmes de santé étaient anciens et ne justifiaient pas un départ urgent. Mais les juges ont rejeté les deux arguments. Non seulement le conjoint doit être pris en considération, mais il n'est pas nécessaire, pour bénéficier d'un préavis réduit, que le déménagement soit une nécessité soudaine. La loi de 1989 prévoit également un préavis réduit pour le locataire « en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ».

Présidentielles 2012 : L'Institut Montaigne chiffre les programmes

L'Institut Montaigne, le think-tank proche de Claude Bébéar, a décidé de chiffrer les propositions en matière de logement des candidats à l'élection présidentielle 2012. À vous de comparer.

©Margaux L'Hermite



François Hollande

Mettre à disposition 300 000 logements sociaux supplémentaires (60 000 logements de plus par an que ce qui est prévu pour 2012). Modifier la loi SRU pour relever de 20 à 25 % la part obligatoire de logements sociaux. Renforcer considérablement les pénalités.

Le coût : 444 M€ par an. La construction de logements sociaux peut être subventionnée par l'Etat via les prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), les prêts locatifs à usage social (PLUS) ou les prêts locatifs sociaux (PLS) et bénéficier d'aides fiscales (TVA à taux réduit et exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties). La majoration de 5 % du taux d'obligation de logements sociaux par commune et l'augmentation des pénalités associées n'auraient pas d'impact sur les finances de l'Etat. Ces mesures se traduiraient par un redéploiement au profit des EPCI et des fonds régionaux d'aménagement urbain (FRAU) pour augmenter la construction de logements sociaux.

Nicolas Sarkozy

La proposition : Engager un second Programme national de rénovation

urbaine (PNRU 2), sous condition d'engagement des maires, notamment en matière de sécurité.

Le coût : 1,2 milliard d'euros par an, sur la base du coût du PNRU 1 actuellement en vigueur.

Marine Le Pen

La proposition : Créer un chèque « premier logement » qui permettra aux jeunes accédant pour la première fois à la propriété de bénéficier d'un crédit

d'impôt. Son montant serait défini en fonction des ressources du foyer.

Le coût : impossible à chiffrer compte tenu de l'absence d'indication sur le type de crédit d'impôt et sur les montants du chèque.

Jean-Luc Mélançon

La proposition : Engager un plan d'urgence national pluriannuel de construction de 200 000 logements publics sociaux par an pendant cinq ans (80 000 logements de plus par an que ce qui est prévu pour 2012). Il comprendra un volet spécialement dédié aux logements étudiants et aux jeunes. Le budget logement sera porté à 2 % du PIB.

Le coût : il est estimé à 520 M€ par an. Les dépenses publiques consacrées au logement représentaient déjà 2 % du PIB en 2009. On peut estimer que la proposition du candidat consisterait à maintenir les crédits publics consacrés au logement à leur niveau actuel.

Eva Joly (1)

La proposition : Engager un plan d'investissement massif pour la réhabilitation thermique des bâtiments. Il visera les 950 000 logements rénovés BBC (bâtiments basse consommation) et 43 millions de m² de bâtiments tertiaires par



©Aleph

mmes « Logement » des candidats



© place au peuple



©N4thaniel



©Defense Dept. photo by Cherie A. Thurlby

an, à l'horizon 2020. La rénovation des immeubles les plus énergivores sera prioritaire.

Le coût : 243 millions d'euros par an. Ce montant a été établi à partir des aides actuellement allouées pour les travaux de rénovation thermique des logements privés. L'estimation médiane est obtenue en prenant l'hypothèse que 100 % des logements aidés peuvent prétendre aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et que 43 000 logements par an bénéficient de l'aide de solidarité écologique (ASE), comme cela est actuellement prévu. On considère que

le coût moyen de la rénovation thermique des bâtiments tertiaires serait de 15 €/m² et qu'il n'y aurait pas de hausse massive du recours au crédit d'impôt pour le développement durable (CIDD).

Eva Joly (2)

La proposition : Relancer la construction de logements, avec un objectif de 800 000 nouveaux logements, dont 150 000 en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). Parallèlement, la loi SRU prévoira de plus lourdes pénalités, les prix des loyers et du foncier seront encadrés, les expulsions arrêtées. Des logements institutionnels et des immeubles de

bureaux vacants seront réquisitionnés.

Le coût : 413 millions d'euros par an.

Les organismes HLM constructeurs de logements sociaux devront recourir à davantage de prêts pour faire face à cette accélération du nombre de logements à construire (160 000 par an et 40 000 de plus que ce qui est prévu pour 2012). Ce recours massif aux prêts bancaires générerait un surcoût pour l'Etat, estimé entre 450 et 500 millions d'euros par an.

Hervé Morin

La proposition : construire 130 000 logements sociaux par an en imposant 20 % de logements sociaux dans tout nouveau programme immobilier. « On a confondu politique du logement et mécanismes de déductions fiscales (dispositifs Périssol, Robien, Besson, Sellier...) pour réduire le montant de l'impôt sur le revenu. On a construit trop de logements neufs dans des régions sans problème, sans jamais répondre à la crise du logement, notamment dans les zones urbaines », explique le candidat centriste qui rappelle que le logement représente 30 % du revenu des ménages contre 15 % en 1980.

Le coût de cette politique n'a pas été évalué par l'Institut Montaigne.



©Kenji-Baptiste OIKAWA



Rénover
l'immobilier



Pour recevoir notre offre d'achat, nous vous remercions de remplir le coupon ci-dessous

Ce document est confidentiel. Il a pour but de vous aider à faire le point sur l'état actuel de votre patrimoine et de nous permettre de vous fournir gratuitement un avis pour que vous en tiriez le meilleur parti. Après étude de votre dossier, nous vous ferons parvenir une expertise gratuite accompagnée d'une offre d'achat.

Oui, je souhaite recevoir gratuitement une évaluation de la valeur de mon bien.

Adresse du bien :

Immeuble Terrain Appartement Surfaces utiles :m²

Envisagez-vous dans les années à venir de vous séparer de tout ou partie de votre bien ? Oui Non

Mme, M.

Adresse

CP - Ville Tél :

E-mail

Métiers Traditions Immobilier • 106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris

Tél. 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03 • christianmahout@mti-immo.fr • Internet : www.mti-immo.fr